PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Toronto

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Printemps 2003

Survol du marché de l'habitation : une correction serait-elle imminente?

À Toronto, le marché des logements pour propriétaire-occupant semble s'être passablement ralenti au premier trimestre 2003, et les ventes ont fléchi par rapport au rythme infernal observé en 2002. En même temps, la croissance des prix s'est affaiblie en regard des augmentations de près de 10 % relevées en 2002. Par ailleurs, le marché locatif de Toronto a déjà effectué un virage : le taux d'inoccupation a presque triplé en 2002, pour se fixer à 2,5 %. Durant la même période, le loyer moyen a à peine progressé au rythme de l'inflation; il a affiché une hausse de 2,7 %, laquelle est bien inférieure à celles observées ces dernières années. Étant donné ces indices, qui traduisent un repli du marché de l'habitation, il y a lieu de se demander si le marché est sur le point de subir une correction. Il est possible de faire la lumière sur cette question en effectuant un survol de l'évolution récente du marché de l'habitation à Toronto.

En 2002, il s'est conclu un nombre record de ventes sur le marché de l'habitation de Toronto, soit près de 130 000 (74 759 sur le marché de l'existant et 54 792 sur celui du neuf). Trois transactions sur sept, dans la région de Toronto, visaient un logement neuf. Cette proportion est nettement supérieure à celle de 1995, année où le marché du neuf n'avait récolté que le quart des ventes. En effet, les ventes de maisons neuves ont plus que quadruplé depuis 1995. L'essentiel de la demande de logements neufs tient à la création de milliers de ménages, que plusieurs facteurs économiques positifs ont rendue possible.

Nombre d'éléments ont stimulé le marché résidentiel de Toronto en 2002. Les niveaux élevés d'immigration, la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires, la forte croissance de l'emploi, la hausse du revenu disponible et l'optimisme des consommateurs ont tous contribué à propulser le nombre de ventes à un sommet record. Grâce à ces mêmes facteurs fondamentaux, le marché de l'habitation devrait connaître une autre bonne année en 2003. Malgré la confiance hésitante des consommateurs en début d'année et les conditions climatiques plutôt défavorables, l'activité ne s'est que légèrement ralentie cet hiver. Auparavant qualifié de très serré, le marché de Toronto se rapprochera du point d'équilibre en 2003.

Le marché de l'immobilier est en train de s'équilibrer. Bien que le rythme record des ventes en 2002 ait fait grimper les prix, les hausses observées sont en grande partie soutenables; elles n'indiquent donc pas de bulle spéculative. Néanmoins, lorsqu'un marché se dirige vers le point d'équilibre, on est porté à croire que les prix, qui avaient affiché des taux d'augmentation se situant dans les deux chiffres, ont commencé et continueront à croître moins rapidement dans certains segments du marché, notamment dans celui des logements en copropriété.

Habituellement, une bulle spéculative se caractérise par une surévaluation persistante suivie d'une correction. Une montée en flèche des prix survenant sur une brève période, sans

Tableau 1 Ventes de logements à Toronto

	Ventes		% du total	
	Log. exist.	Log. neufs	Log. exist.	Log. neufs
1995	39,273	12,855	75.3 %	24.7 %
1996	55,779	20,511	73.1 %	26.9 %
1997	58,014	26,796	68.4 %	31.6 %
1998	55,344	28,020	66.4 %	33.6 %
1999	58,957	36,997	61.4 %	38.6 %
2000	58,349	40,842	58.8 %	41.2 %
2001	67,612	42,262	61.5 %	38.5 %
2002	74,759	54,689	57.8 %	42.2 %
2003P	70,000	45,000	60.9 %	39.1 %

Sources : chambre immobilière de Toronto, Greater Toronto Home Builders' Association (GTHBA), selon les données Realnet®.

Sommaire

Survol du marché de l'habitation

1 Une correction serait-elle imminente?

Marché de la revente

2 Nombre inégalé de ventes en 2002 : 74 759

Marché du neuf

4 Hausse des mises en chantier en 2003

Marché locatif

5 Le marché de locatif de Toronto a atteint un point tournant

Indicateurs économiques

6 La confiance des consommateurs a été ébranlée

6 L'emploi a repris son élan à Toronto

7 Hausse prévue des taux hypothécaires

Migration

7 L'immigration stimule la demande de logements

8 **Résumé des prévisions**

Analyse de marché, SCHL, Toronto

Brent Weimer
Tél. : (416) 218-3329
bweimer@cmhc-schl.gc.ca

Ted Tsiakopoulous
Tél. : (416) 218-3407
ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

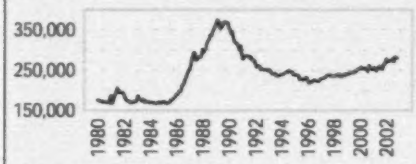
AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

qu'il y ait de facteurs économiques fondamentaux sous-jacents, signale la formation d'une bulle spéculative. C'est ce qui s'est produit sur les marchés boursiers à la fin des années 1990, lorsque les cours ont bondi, puis sur le marché de l'immobilier de Toronto une dizaine d'années plus tard. En effet, pendant la période d'essor qu'a connue le marché de l'habitation vers la fin des années 1980, le prix réel des logements (corrigé de l'inflation) a doublé en seulement trois ans. Or, l'actuelle phase d'expansion entame sa septième année, et les prix réels n'ont progressé que d'un tiers. La montée du prix réel sur le marché du logement de Toronto est donc nettement moins forte que celle

Prix réel des logements à Toronto

Prix réel désaisonnalisé, en dollars de 2002



Sources : S.I.A.®, ACI, chambre immobilière de Toronto, Statistique Canada, SCHL

observée au terme des années 1980.

La croissance du prix réel n'a été ni marquée ni rapide, et elle prend appui sur des facteurs économiques fondamentaux sous-jacents. Les solides gains enregistrés au chapitre de l'emploi au cours des huit dernières années se sont soldés par la création de plus de 600 000 postes dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto. La faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires a fait diminuer les coûts de financement, tandis que le revenu disponible des ménages a progressé. Même si le prix moyen des logements existants a dépassé en 2002 l'ancien record (en valeur nominale) établi en 1989, le rapport (en pourcentage) entre les coûts relatifs à la possession d'une habitation et le revenu du ménage reste bien inférieur à celui observé à la fin des années 1980 (voir le graphique ci-dessous). Ainsi, la récente expansion du marché immobilier s'appuie principalement sur de solides facteurs économiques.

Toronto : coûts relatifs à la possession d'une habitation

Proportion du revenu du ménage

Sources : S.I.A.® ACI, chambre immobilière de Toronto, Statistique Canada, désaisonnalisation par la SCHL

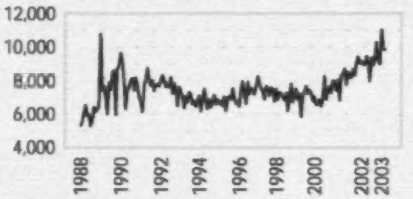
Marché de la revente

Les *Realtors®* de Toronto ont connu une année exceptionnelle en 2002, enregistrant un nombre sans précédent de ventes, soit 74 759. Selon toute indication, 2003 sera aussi une année prospère. L'activité s'était grandement intensifiée pendant les deux premiers mois de 2002, le nombre désaisonnalisé annualisé de transactions ayant dépassé le cap des 85 000 tant en janvier qu'en février. Ce rythme frénétique a ralenti durant l'été, pour ensuite se redresser à l'automne et se maintenir au premier trimestre 2003, malgré le temps froid et la neige. Pour la période allant de janvier à mars, le volume des ventes est en baisse de 10 % en glissement annuel. Toutefois, le nombre annualisé de transactions est presque égal au total des ventes conclues en 2002.

La légère hausse des taux hypothécaires et l'ascension des prix feront augmenter les frais de possession, ce qui aura pour effet de freiner l'activité sur le marché de la revente au deuxième semestre de 2003. Les accédants à la propriété seront plus touchés que d'autres acheteurs, à cause de la faiblesse de leur mise de fonds. Toutefois, l'accroissement du revenu devrait compenser en partie l'augmentation des frais de possession cette année. Les coûts relatifs à la possession d'une habitation représenteront 34 % du revenu du ménage; ils seront donc à peine plus élevés qu'en 2002 et de loin inférieurs aux sommets atteints il y a plus de dix ans (voir le tableau 2). Bien que le nombre de ventes soit censé diminuer en 2003 par rapport à 2002, pour se fixer à 70 000, ce chiffre représenterait la deuxième performance jamais réalisée.

Nombre de nouvelles inscriptions à Toronto

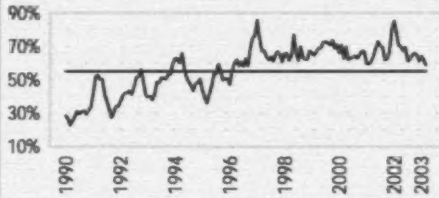
Nouvelles inscriptions (données désaisonnalisées)



Sources : S.I.A.®, ACI, chambre immobilière de Toronto, désaisonnalisation par la SCHL

Repli du marché de la revente de Toronto

Rapport ventes-nouv. inscriptions (données désaisonnalisées)



Sources : S.I.A.®, ACI, chambre immobilière de Toronto, désaisonnalisation par la SCHL

Expansion de l'offre

Le rythme des ventes se ralentira légèrement cette année, même si le nombre d'inscriptions est actuellement en hausse. À mesure que les propriétaires de logement existant accumulent de l'avoir propre, l'achat d'une habitation à un cran supérieur devient de plus en plus intéressant. Comme il s'est vendu un nombre record d'habitations neuves en 2002, bien des acheteurs sont sur le point d'occuper

Coûts relatifs à la possession d'une habitation à Toronto

Tableau 2 **Hausse en 2003**

	1990	1996	2000	2002	2003P
Revenu du ménage	49,238 $	55,952 $	59,432 $	62,197 $	64,375 $
Taux hyp. moyen à 5 ans (%)	13.4 %	7.9 %	8.4 %	7.0 %	7.0 %
Prix moyen	255,020 $	198,150 $	243,255 $	275,371 $	295,000 $
Impôt foncier	3,188 $	2,477 $	3,041 $	3,025 $	3,190 $
Frais de possession*	29,060 $	16,013 $	20,237 $	20,384 $	21,786 $
Coûts en % du revenu	**59 %**	**29 %**	**34 %**	**33 %**	**34 %**

Sources : Banque du Canada, Statistique Canada, S.I.A.®, ACI, chambre immobilière de Toronto, prévisions de la SCHL

**** Frais de possession : charges de remboursement hypothécaires et impôt foncier***

**** Fondés sur une mise de fond de 25 % et une période d'amortissement de 25 ans***

Ventes de logements existants à Toronto

Sources : S.I.A.®, ACI, chambre immobilière de Toronto, prévisions de la SCHL

Tableau 3 Ventes et prix S.I.A.®, par grands sous-marchés (1er trimestre)

Ventes	2003 1er T.	2002 1er T.	Var. en %
Ajax-Pickering	771	844	-8.6 %
Brampton	1,587	1,731	-8.3 %
Mississauga	2,591	2,935	-11.7 %
Oakville	392	403	-2.7 %
Toronto Centre	2,790	3,063	-8.9 %
Toronto Est	2,483	2,727	-8.9 %
Toronto Ouest	1,841	2,140	-14.0 %
Région de York	2,980	3,304	-9.8 %

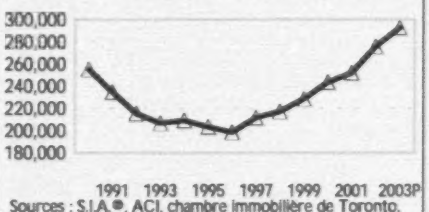
Prix moyen	2003 1er T.	2002 1er T.	Var. en %
Ajax-Pickering	246,986 $	236,033 $	4.6 %
Brampton	241,348 $	226,048 $	6.8 %
Mississauga	264,391 $	247,683 $	6.7 %
Oakville	293,277 $	276,880 $	5.9 %
Toronto Centre	397,036 $	384,794 $	3.2 %
Toronto Est	251,819 $	231,854 $	8.6 %
Toronto Ouest	282,325 $	262,346 $	7.6 %
Région de York	327,361 $	307,720 $	6.4 %

Source : chambre immobilière de Toronto

leur nouveau logement. Beaucoup de ceux qui sont déjà propriétaires ne tarderont pas à mettre leur logement actuel en vente. Par ailleurs, selon les résultats de l'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs, effectuée par la SCHL, les acheteurs déjà propriétaires seront plus nombreux en 2003. Ils représenteront en effet 37 % des acheteurs, comparativement à 25 % en 2002.

Compte tenu du tassement des ventes et du nombre croissant de nouvelles inscriptions, le marché de l'existant sera plus équilibré en 2003. Le volume accru d'inscriptions devrait entraîner un recul des surenchères et du nombre de logements vendus à un prix supérieur à celui demandé. À mesure que le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'approchera de la plage caractéristique d'un marché équilibré, la hausse des prix ralentira, mais demeurera supérieure au taux global d'inflation. En 2003, la SCHL s'attend à ce que le prix de vente moyen des logements existants grimpe de 6 % à Toronto, pour atteindre 292 000 $.

Toronto : prix moyen ($) des logements existants



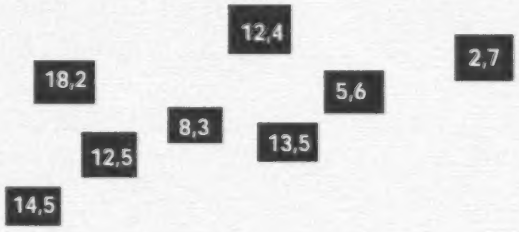
Sources : S.I.A.®, ACI, chambre immobilière de Toronto, prévisions de la SCHL

Modération des pressions s'exerçant sur le prix des copropriétés en 2003

Au cours des dernières années, la valeur des logements en copropriété a monté en flèche à Toronto. Le prix moyen des logements existants a augmenté d'environ 39 % depuis 1996, alors que celui des copropriétés existantes a bondi de 56 % pendant la même période. L'écart entre les loyers et les frais de possession s'est resserré en raison des bas taux hypothécaires, et bon nombre de locataires ont délaissé le marché locatif au profit du secteur des copropriétés. Toutefois, compte tenu du choix restreint qu'offre le marché des copropriétés, les prix ont progressé plus rapidement dans cette catégorie d'habitation que dans d'autres. En 2002, le prix moyen d'un logement en copropriété existant était de 204 431 $.

Les pressions s'exerçant sur le prix des copropriétés s'atténueront en 2003, parallèlement à l'accroissement de l'offre et à la modération de la demande. On prévoit qu'un certain nombre de copropriétés récemment achevées seront aussi mises sur le marché de la revente. De plus, certains accédants ayant acheté une copropriété il y a quelques années et dont les besoins en matière d'habitation ont changé mettront leur logement en vente. Enfin, la hausse du taux d'inoccupation pourrait décourager les investissements spéculatifs sur le marché des copropriétés.

Croissance des ventes de logements existants par sous-marché
2002 et 2001



Marché du neuf

Ventes records de logements neufs en 2002

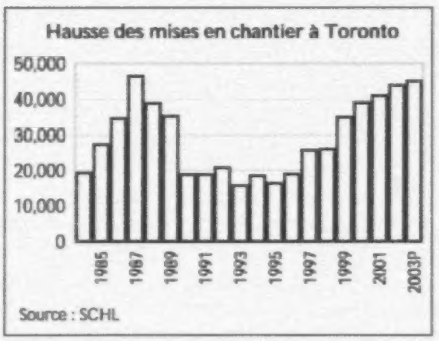
En général, les ventes de logements neufs font écho à l'activité enregistrée sur le marché de la revente. En effet, lorsque ce dernier se resserre, la diminution conséquente du volume d'inscriptions incite beaucoup d'acheteurs à se tourner vers le marché du neuf. Puisque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est demeuré très élevé pendant la majeure partie de 2002, les acheteurs éventuels possédaient un pouvoir de négociation très faible. Dans beaucoup de quartiers prisés, les offres multiples sont devenues la norme, et le prix de vente des propriétés de choix dépassait le prix d'inscription. Compte tenu du décalage que l'on observe habituellement entre l'évolution du prix des logements neufs et les fluctuations sur marché de la revente, nombre d'acheteurs ont trouvé le prix des logements neufs extrêmement concurrentiel par rapport à celui des habitations existantes.

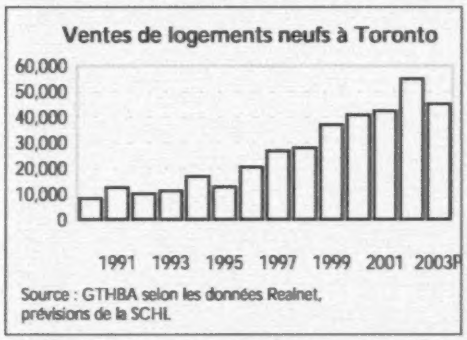
Étant donné le nombre sans précédent de transactions et les hausses de prix de près de 10 % sur le marché de l'existant, il n'est pas étonnant que le total des ventes de logements neufs ait aussi atteint un niveau record en 2002, soit 54 689. Comme le marché de la revente est censé être plus équilibré en 2003, on prévoit que la demande de logements neufs fléchira. Néanmoins, le marché du neuf demeurera robuste tout au long de l'année, sous l'effet conjugué de plusieurs facteurs : la migration nette restera forte, l'emploi continuera de croître, les stocks de logements neufs demeureront maigres et la tendance sera à l'accession à la propriété. Les ventes de logements neufs dans la région du Grand Toronto régresseront de 18 %, mais elles resteront tout de même nombreuses, se chiffrant à 45 000. Le repli attendu touchera surtout les petits ensembles de logements en propriété absolue, car l'augmentation des prix a une incidence négative sur les accédants à la propriété, très sensibles aux coûts. En revanche, les logements en copropriété situés dans des tours d'habitation feront meilleure figure en 2003 au chapitre des ventes, car les locataires continueront de remarquer que l'écart demeure mince entre les frais de possession et les loyers.

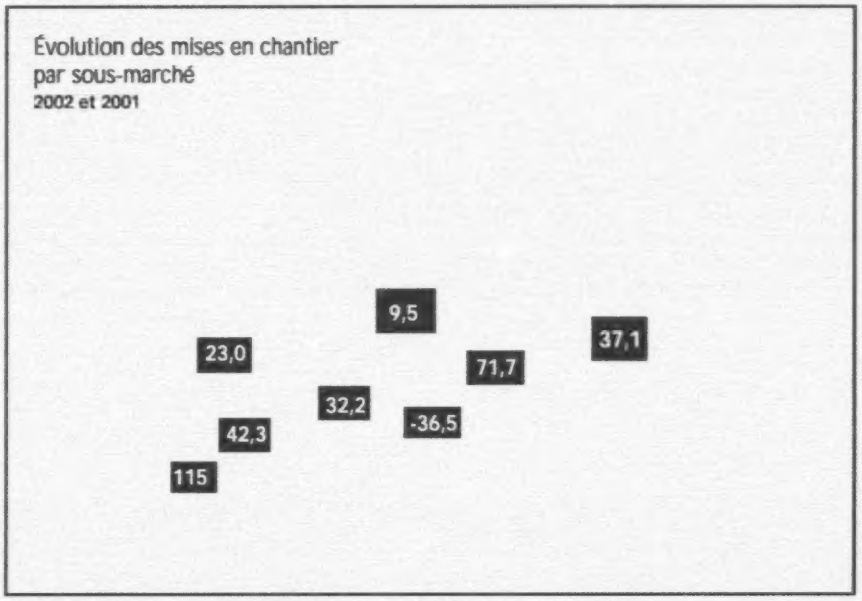
Hausse des mises en chantier en 2003

L'an dernier, l'extrême faiblesse des taux hypothécaires a permis aux acheteurs d'acquérir une habitation neuve plus chère. En effet, bien des consommateurs qui, en raison de leurs ressources financières, auraient auparavant été contraints à acheter une maison en rangée ou un jumelé, ont pu s'offrir une habitation individuelle à prix plus élevé. C'est donc sur le segment des habitations individuelles, où les prix sont en général plus élevés, que les bas taux hypothécaires ont eu le plus d'incidence. Les mises en chantier de maisons individuelles ont culminé à 22 115 en 2002, ce qui représente une hausse sur un an de 31 %. En 2003, la progression des frais de possession entraînera un ralentissement de l'activité dans ce secteur, mais les mises en chantier se chiffreront à un niveau élevé par rapport aux normes historiques. La SCHL prévoit que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles régressera de 9,6 % en 2003, pour s'établir à 20 000.

En revanche, la construction de logements collectifs se raffermira cette année. Bon nombre des 18 059 copropriétés prévendues en 2002 seront commencées en 2003, ce qui fera bondir les chiffres de mises en chantier dans ce segment. Ainsi, le nombre annuel d'appartements en copropriété mis en chantier devrait augmenter de 32 % en 2003, pour se situer à 12 000. Grâce à cette activité, les mises en chantier de logements collectifs se chiffreront à 25 000, affichant une hausse de 15 %. En somme, le nombre total de mises en chantier, toutes catégories de logement confondues, progressera de 2,7 % pour atteindre un sommet de 45 000 cette année.



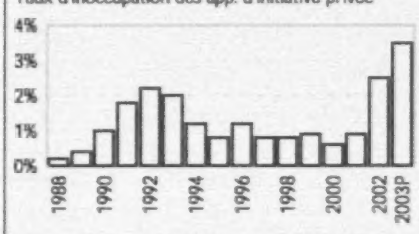




Marché locatif

Chaque année, la SCHL effectue son enquête sur les logements locatifs durant les deux premières semaines d'octobre. Selon les chiffres de 2002, le marché locatif de Toronto a pris un virage : le taux d'inoccupation des appartements est passé de 0,9 %, en 2001, à 2,5 %, un an plus tard. Trois grands facteurs expliquent ce bond du taux d'inoccupation, à savoir le repli de la demande, la majoration des loyers demandés et l'accroissement de l'offre de logements locatifs non traditionnels.

Taux d'inoccupation à Toronto



Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL

L'extrême faiblesse des taux hypothécaires a entraîné, chez les ménages locataires, une importante vague d'accession à la propriété. Selon les résultats de l'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs, effectuée par la SCHL, les trois quarts des ménages qui envisageaient d'acheter une habitation en 2002 étaient locataires. Parallèlement, la formation de ménages locataires a fléchi, car un nombre croissant de jeunes adultes sont restés au foyer familial. Les dernières données issues du Recensement de 2001 révèlent que 54 % des jeunes adultes âgés entre 20 et 29 ans à Toronto habitaient toujours dans la demeure familiale. L'affaiblissement du marché du travail dans ces groupes d'âge a aussi eu des répercussions sur les jeunes adultes qui, autrement, auraient fondé un ménage et loué un logement.

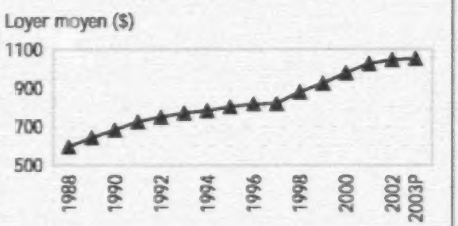
Les loyers élevés demandés ont aussi pesé sur le marché locatif. En 1997, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans la RMR de Toronto était de 821 $. Or, ce chiffre a augmenté de 27,5 % en cinq ans pour atteindre 1 047 $. Puisque certains appartements locatifs pouvaient faire l'objet de hausses annuelles supérieures au taux d'augmentation légal pour l'année ainsi qu'à celui prévu pour les frais de chauffage, il se peut que les loyers élevés aient écarté du marché certains ménages sensibles aux coûts. Ces loyers ont par ailleurs contribué à l'allongement des délais de location.

Enfin, le marché en plein essor des appartements en copropriété a séduit beaucoup d'investisseurs, ce qui a fait croître le nombre d'appartements locatifs vacants. Selon des données empiriques, environ 30 % des achats récents de logements en copropriété auraient été faits par des investisseurs. Ces copropriétés sont offertes en location à des personnes qui, sans cela, loueraient un logement locatif traditionnel.

Le bond du taux d'inoccupation à Toronto a ralenti la progression des loyers. En moyenne, le loyer des appartements a augmenté de 2,7 % en 2002, comparativement à 4,5 % en 2001; celui des logements de deux chambres (catégorie repère) a monté de 20 $ (1,9 %) pour se fixer à 1 047 $ en 2002.

Selon les prévisions, la hausse du taux d'inoccupation sur le marché locatif ralentira l'ascension des loyers. Par ailleurs, des pressions à la baisse s'exerceront sur les loyers demandés pour les appartements vacants, car les propriétaires-bailleurs tenteront de limiter la perte de locataires. Les propriétaires seront aussi appelés à faire de plus en plus de marketing, par exemple offrir divers encouragements pour réussir à louer les logements libérés. Le taux légal d'augmentation des loyers au niveau provincial étant descendu à 2,9 % pour l'année 2003, les propriétaires-bailleurs devront déployer plus d'efforts pour garder leurs locataires, à mesure que la concurrence s'intensifiera. On prévoit que le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée s'élèvera à 3,5 % en 2003 et que les majorations de loyer seront faibles. En effet, le loyer moyen des appartements de deux chambres ne progressera que de 0,5 % pour s'établir à 1 052 $.

Loyer des logements de deux chambres à Toronto



Source : Enquête sur les logements locatifs effectuée par la SCHL

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE TORONTO POUR 2002

Les rapports annuels sur les logements locatifs sont réalisés grâce à la précieuse collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers locaux. La SCHL recueille les renseignements les plus complets qui soient sur le marché locatif. Fondé sur cette source, le *Rapport sur les logements locatifs de Toronto* présente des données et des analyses détaillées, afin que vous puissiez approfondir votre compréhension du marché locatif de Toronto.

Obtenez toute l'information pertinente sur les loyers moyens, les taux d'inoccupation et la taille de l'univers des logements locatifs, selon le nombre de chambres et la zone, pour l'ensemble de la région métropolitaine de recensement de Toronto.

Pour commander un exemplaire du rapport ou obtenir de plus amples renseignements, appelez au (416) 218-3317, ou au 1 800 493-0059 (appels de l'extérieur de Toronto).

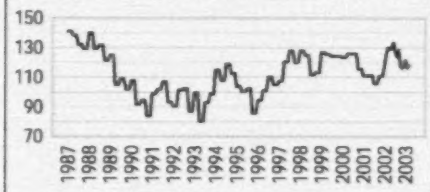
Indicateurs économiques

La confiance des consommateurs a été ébranlée

La faiblesse du marché des actions et les scandales financiers ont marqué une bonne partie de 2002. Et pourtant, la confiance des consommateurs en Ontario a atteint, en juin 2002, son niveau le plus élevé en 14 ans. Puis, au début de 2003, elle a été ébranlée par les incertitudes liées à la guerre en Iraq et par les cas de syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS). Divers médias étrangers ont identifié la ville de Toronto comme étant l'un des foyers de la maladie, ce qui aura des incidences négatives sur l'économie locale en raison de la diminution du tourisme (nombre de voyageurs et de conférences) qui en découlera. De plus, certains Torontois évitent maintenant les endroits publics, notamment les restaurants et les centres commerciaux – tendance qui entraîne un recul de la consommation intérieure. Toutefois, cette baisse sera temporaire, car la plupart des achats ont simplement été reportés plutôt qu'annulés.

Glissement de la confiance des consommateurs

Indice des attitudes des consommateurs 1992=100



*Note : Indice des attitudes des consommateurs de l'Ontario
Source : Conference Board du Canada

Malgré le temps froid de janvier, les ventes au détail ont rebondi après avoir été plus faibles que prévu pendant la période des Fêtes. Cependant, la tendance des dépenses de consommation est à la baisse, particulièrement en comparaison de la croissance observée pendant la dernière moitié des années 1990. L'augmentation des dépenses en matière de véhicules automobiles s'achève, car les achats de biens durables devraient fléchir en raison de la hausse des taux d'intérêt.

Ventes au détail à Toronto : tendance à la hausse

En millions (dollars de 1992 - données désaisonnalisées)

Nota : Désaisonnalisation par la SCHL
Source : Statistique Canada

Les difficultés que connaît l'économie américaine pèsent sur les exportations

La guerre en Iraq pourrait affaiblir la demande américaine de produits canadiens si la croissance économique aux États-Unis continue de piétiner, et les exportations vers les États-Unis en subiront les contrecoups. Les dépenses militaires stimulent certains secteurs de l'économie américaine, mais les frais engagés pour la guerre et la reconstruction de l'Iraq pourraient alourdir la dette américaine et les impôts. Même si la Réserve fédérale a appliqué une politique monétaire très expansionniste (taux de 1,25 %), l'économie américaine ne tourne pas à plein régime. Conséquence de l'incertitude et de la faiblesse qui marquent l'économie américaine, les capitaux fuient le marché des actions vers les valeurs sûres, comme les obligations. Par conséquent, le rendement des obligations et les taux hypothécaires sont demeurés faibles.

Croissance soutenue de l'emploi à Toronto

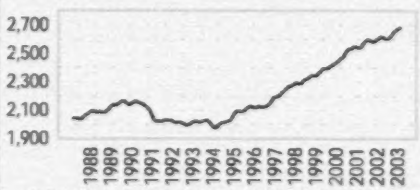
L'économie locale progresse depuis 1995, l'emploi ayant affiché huit hausses annuelles consécutives. Dans la RMR de Toronto, le nombre d'emplois a augmenté de 3,4 % en moyenne par année, si bien que 614 400 postes ont été créés depuis huit ans. Plus impressionnant encore : 86,9 % de ces postes étaient à temps plein. Si l'année 2002 été la huitième année d'expansion, elle a en revanche affiché le plus bas taux de croissance de l'emploi en sept ans, soit 1,9 %. Au premier trimestre 2003, le nombre désaisonnalisé de nouveaux emplois dans la RMR de Toronto s'est élevé à 23 000, ce qui représente un taux d'augmentation variant entre 2,7 et 2,8 %, en glissement annuel. Compte tenu de cet élan, on prévoit que les niveaux d'emploi en 2003 seront en moyenne de 2,6 % supérieurs à ceux de 2002, ce qui contiendra l'accroissement du taux de chômage.

L'an dernier, les secteurs de la fabrication, de la construction et des services d'enseignement ont été les moteurs de la création d'emplois. Dans le secteur de la fabrication, l'emploi a bondi de 7,3 %, ce qui équivaut à 34 000 postes dans la RMR de Toronto. À la suite de cette hausse exceptionnelle, la création d'emplois dans ce secteur s'est ralentie au premier trimestre 2003, conséquence du repli de 4,5 % des expéditions vers les États-Unis (d'après les données désaisonnalisées). Après avoir obtenu de faibles résultats en 2002, le secteur tertiaire s'est redressé au premier trimestre de cette année, le nombre désaisonnalisé d'emplois ayant augmenté de 2,6 % (ou 29 000).

En 2002, c'est le secteur du commerce qui a essuyé la perte la plus considérable au chapitre de l'emploi (en nombre, mais non en pourcentage). Étant donné la faiblesse de l'économie américaine, il n'est pas étonnant que le secteur du commerce au niveau local ait cédé près de 18 000 postes (4,3 %) en 2002. Ce secteur a continué de s'affaiblir au premier trimestre 2003, mais l'activité devrait rebondir avec la relance de l'économie américaine.

Hausse de l'emploi dans la RMR de Toronto

Emploi* (en milliers)



*Nota : Moyenne mobile sur 3 mois, données désaisonnalisées
Source : Statistique Canada

Relèvement du taux d'escompte en mars

Le 4 mars, la Banque du Canada a majoré le taux d'escompte de 0,25 point de pourcentage pour l'établir à 3¼ %. Cette hausse faisait suite à d'autres augmentations totalisant 75 points de base en 2002. Le motif évoqué : au cours des derniers mois, l'inflation mesurée tant par l'indice de référence que par l'IPC global est demeurée au-dessus de la cible de maîtrise de 2 % visée par la Banque. L'accélération récente de l'inflation tient à la hausse du prix du pétrole brut et du gaz naturel, conjuguée à l'augmentation des primes d'assurance automobile et à l'intensification des pressions s'exerçant sur les prix dans certains secteurs, notamment le logement, l'alimentation et certains services. Au pays, l'Indice des prix à la consommation (IPC) a progressé de 4,6 % en février 2003 par rapport à la même période en 2002, conséquence de l'escalade des prix de l'essence et du mazout. L'IPC hors énergie a affiché une progression de 3,4 %, légèrement inférieure à celle observée pendant les trois mois précédents (3,5 %). À Toronto, l'IPC a augmenté de 4,5 %.

La majoration du taux d'escompte en mars a été perçue comme une question de crédibilité. En augmentant le taux d'escompte, la Banque a confirmé son engagement par rapport au taux d'inflation cible de 2 % et a géré du même coup les anticipations inflationnistes. La politique monétaire actuelle demeure expansionniste, et d'autres majorations du taux d'escompte sont prévues dans la seconde moitié de 2003 et en 2004.

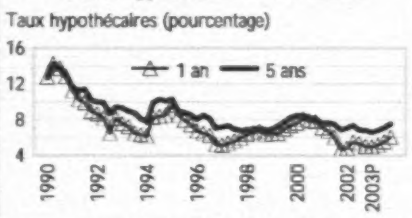
Hausse prévue des taux hypothécaires

Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux pratiqués pour les prêts à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires. On prévoit que les taux hypothécaires monteront avec l'accroissement des taux d'intérêt en 2003 et en 2004.

L'écart entre les taux hypothécaires et le rendement des obligations comparables est demeuré entre 200 et 250 points de base au cours des dernières années, donnant ainsi aux prêteurs une certaine marge de manoeuvre pour négocier des rabais variant entre 50 et 150 points de base en regard des taux affichés. Ces écarts devraient se maintenir à court terme.

Les taux hypothécaires progresseront, mais ils resteront bas par rapport aux normes historiques. En 2003, les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires de un, trois et cinq ans se situeront respectivement entre 5 et 6,25 %, entre 6 et 7,25 %, et entre 6,50 et 7,75 %.

Taux hypothécaires en hausse



Sources : Banque du Canada, prévisions de la SCHL

LE SAVIEZ-VOUS?

La SCHL contribue de façon importante à aider les personnes ayant de la difficulté à satisfaire leurs besoins en matière de logement à avoir accès à une habitation sûre et abordable.

Au nom du gouvernement du Canada, la SCHL offre, à des centaines de milliers de ménages à faible revenu dans les collectivités du pays, un soutien annuel au logement.

En outre, elle travaille en collaboration avec des organismes publics, privés et sans but lucratif, ainsi qu'avec d'autres ordres de gouvernement, en vue d'élaborer des méthodes novatrices de financement et d'accroître l'offre de logements abordables au pays.

La SCHL est et continuera d'être **« Au coeur de l'habitation ».**

Visitez notre site Web à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca

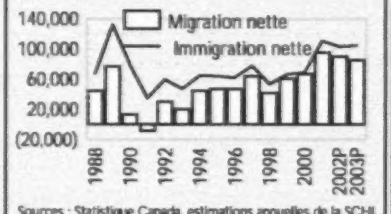
Migration

L'immigration stimule la demande de logements

À Toronto, l'accroissement naturel de la population (les naissances moins les décès) ne représente qu'une petite part de l'accroissement démographique. Toutefois, grâce à la diversité ethnique de sa population, la capitale provinciale continue d'attirer la majorité des gens qui migrent au Canada. Plus de 125 000 immigrants ont choisi de s'installer à Toronto en 2001, ce qui a stimulé la demande de logements sur le marché local. Comme la plupart des nouveaux arrivants commencent par louer une habitation pendant quelques années, ils contribuent de manière importante au soutien la demande sur le marché locatif. En revanche, la proportion de propriétaires chez les immigrants installés au pays depuis dix ans avoisine celui des personnes nées au Canada. Ainsi, l'immigration des années antérieures alimente, à long terme, la demande de logements pour propriétaire-occupant.

Bien que Toronto soit la destination de choix de bien des nouveaux arrivants, bon nombre de Torontois quittent la RMR dans l'espoir de trouver un logement plus abordable. L'expansion de la zone de navettage à Toronto a incité des milliers de personnes à déménager à l'extérieur des frontières de la RMR. Chaque année, de plus en plus de gens vont s'établir dans des collectivités comme Burlington, Whitby et Barrie. Ainsi, la migration nette est, de façon générale, inférieure à l'immigration totale.

Migration nette à Toronto



Sources : Statistique Canada, estimations annuelles de la SCHL

En 2003, le nombre de migrants venant d'autres provinces se repliera à mesure que la création d'emplois s'améliorera dans les autres régions du pays. La SCHL estime que le bilan migratoire baissera légèrement cette année, mais qu'il atteindra tout de même 85 000.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RMR de Toronto, printemps 2003

MARCHÉ DE LA REVENTE	1998	1999	2000	2001	2002	2003P	Var. (%)
Ventes S.I.A.® (1)	55,344	58,957	58,349	67,612	74,759	70,000	-6.4 %
Prix S.I.A.®	216,815 $	228,372 $	243,255 $	251,508 $	275,371 $	292,000 $	6.0 %
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	65 %	70 %	65 %	66 %	67 %	60 %	
MARCHÉ DU NEUF							
Ventes log. propriété absolue	17,954	26,157	27,964	29,201	36,639	32,000	-12.7 %
Ventes log. en copropriété	10,066	10,840	12,878	13,061	18,059	13,000	-28.0 %
Total	28,020	36,997	40,842	42,262	54,689	45,000	-17.7 %
MISES EN CHANTIER							
Total	25,910	34,904	38,982	41,017	43,805	45,000	2.7 %
Maisons individuelles	12,696	15,535	17,119	16,844	22,115	20,000	-9.6 %
Maisons jumelées ou en rangée (type propriétaire-occupant)	8,576	10,646	11,607	10,479	11,097	11,500	3.6 %
Appartements (type propr.-occ.)	4,463	8,270	9,981	12,738	9,081	12,000	32.1 %
Log. locatifs (en rangée/app.)	175	453	275	956	1,512	1,500	-0.8 %
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation	0.8%	0.9%	0.6%	0.9%	2.5%	3.5%	-
Loyer moyen (2 chambres)	881 $	916 $	979 $	1,027 $	1,047 $	1,052 $	-
APERÇU ÉCONOMIQUE							
Taux hypothécaire à 3 ans	6.80 %	7.38 %	8.17 %	6.88 %	6.28 %	6.43 %	-
Taux hypothécaire à 5 ans	6.90 %	7.56 %	8.35 %	7.40 %	7.02 %	7.01%	-
Croissance de l'emploi	3.30 %	3.40 %	4.60 %	2.90 %	1.90 %	2.60 %	-
Taux de chômage	7.00 %	6.10 %	5.50 %	6.30 %	7.40 %	7.20 %	-
Solde migratoire (2)	43,000	58,000	65,000	95,000	90,000	85,000	-

Sources : chambre immobilière de Toronto, Statistique Canada, SCHL

1) Service inter-agences (S.I.A.®) et Realtors® sont des marques de commerce enregistrées de l'Association canadienne de l'immeuble.
2) Sources, solde migratoire : estimations annuelles de la SCHL, Statistique Canada
P : Prévisions de la SCHL

Publié deux fois l'an, au printemps et à l'automne, le rapport *Perspectives du marché du logement* pour la RMR de Toronto présente les prévisions de la SCHL pour les marchés locaux du neuf et de la revente. L'abonnement annuel ne revient qu'à 40 $ (TPS en sus) (25 $ par numéro). Pour obtenir plus de renseignements, composez le 1 800 493-0059.

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.